

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DR. GIANNI SABBADINI

CAUSA N. 1257/2014
promossa da:

RELAZIONE DI STIMA

SOMMARIO

INCARICO	pag.02
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.03
DESCRIZIONE DEL BENE	pag.03
STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag.05
AGGIORNAMENTO STIMA	pag.06
PROGETTO DIVISIONALE	pag.10
ALLEGATO A (PLANIMETRIA)	pag.14



TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Progetto divisionale CTU Architetto Simone Catano, nella causa n.1257/2014

promossa da

INCARICO

il giorno 17/04/2014 il sottoscritto Architetto Simone Catano, C.F. CTNSMN71P25B157W, libero professionista, con studio in Brescia Piazza della Vittoria, 7 tel. 3296118208, nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Gianni Sabbadini, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Brescia.

Il G.E. poneva i seguenti quesiti per la divisione ex art.601 cpc:

- descriva l'immobile o gli immobili oggetto della divisione o, se del caso, aggiorni semplicemente la perizia già svolta nel procedimento di esecuzione;
- dica se essi sono comodamente divisibili (cfr. art. 1114 cc) individuando una parte precisa corrispondente alla quota del debitore esecutato (senza conguagli a carico dello stesso attesa la condizione di pignorato) e predisponendo il relativo progetto divisionale;
- in caso di specifica domanda dei comproprietari individui, se possibile, anche le parti corrispondenti alle loro quote predisponendo il relativo progetto divisionale;
- in caso negativo stimi il valore complessivo di mercato dell'immobile in comunione, indicando l'importo di pertinenza della quota del debitore esecutato e quello di pertinenza dei comproprietari.

PREMESSA

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di perizia in data 12 maggio 2014, come da definizione dell'inizio delle operazioni peritali all'udienza 17/4/2014, ha quindi analizzato i dati tecnici raccolti anche precedentemente nella perizia realizzata dal sottoscritto nell'Es. imm. 66/2013 che qua si ritiene allegata.

Con questo il sottoscritto ha potuto redigere la perizia di seguito riportata.

1 DESCRIZIONE DEI BENI DATI CATASTALI

I beni in oggetto sono composti da:

- A. appartamento al piano terra a cui si accede dal giardino, censito al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.8, Categoria A/2 classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita 561,65 euro
- B. appartamento al primo piano a cui si accede attraverso una scala dal giardino e un balcone comune, censito al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.9, Categoria A/2 classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 278,89 euro
- C. appartamento al primo piano a cui si accede dal giardino, censito al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.10, Categoria A/2 classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 278,89 euro
- D. autorimessa al piano terra censita al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.11, Categoria C/6 classe 3, Consistenza 22 mq, Rendita 42,04 euro
- E. autorimessa al piano terra censita al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.12, Categoria C/6 classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita 38,22 euro

2 DESCRIZIONE DEI BENI

Si fa riferimento alla precedente perizia:

Si tratta di beni inseriti in contesto plurifamiliare posti nel Comune di Carpenedolo in una zona residenziale costituita prevalentemente da villette, palazzine ed edifici con pochi piani fuori terra.

Tutti i beni sono inseriti in una palazzina di due piani fuori terra completata negli anni '70. Sia il piano terra che i piani superiori sono adibiti ad abitazioni.

L'edificio si trova all'incrocio tra la via principale Via Papa Giovanni XXIII e una via secondaria Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

Entrambe le strade sono comunque tranquille in quanto adibite solo al traffico locale.

Le parti esterne, il giardino e gli accessi sono in ottimo stato di conservazione (Foto A). L'abitazione invece, esternamente presenta differenze dovute a successive ristrutturazioni solo parziali.

I serramenti esterni sono infatti differenti presentando al piano terra prevalentemente ante di legno cieche e al primo piano sia ante di legno a persiana sia tapparelle in plastica.

A. L'accesso dell'appartamento a piano terra avviene dal giardino indiviso attraverso il cancellino pedonale di Via Papa Giovanni XXIII oppure dall'accesso carraio di Via Cavalieri di Vittorio Veneto. L'appartamento è costituito da un soggiorno collegato direttamente alla cucina, a cui si accede dal giardino. Da questi ambienti si accede ad un primo disimpegno che conduce ad un locale lavanderia con bagno e una cantina attualmente adibita a locale a giorno. Il secondo disimpegno conduce a tre camere da letto ed un bagno. Il soggiorno e la cucina sono stati oggetto di manutenzione recentemente con la sostituzione parziale dei serramenti esterni e dei serramenti interni, entrambi in legno, rifacimento del rivestimento del pavimento in ceramica/cotto. Gli altri locali sono in buono stato di conservazione, pur presentando finiture originarie degli anni '70. In questi locali i serramenti sono in legno, con vetro semplice, i pavimenti in ceramica con una differente tipologia per ogni locale. I bagni sono quindi quelli della costruzione originale e necessitano quindi di manutenzione. La superficie lorda di pavimento è di circa 178mq di cui 24mq sono in realtà indicati catastalmente come cantine e quindi inseriti, nella valutazione, come SNR.

L'esposizione è su tre lati, verso nord c'è il giardino, verso est e verso sud ci sono i corselli per l'accesso delle autorimesse.

In generale quindi l'appartamento risulta in buono stato di conservazione e con delle finiture semplici ma in ottime condizioni, anche se necessiterebbe di una manutenzione ordinaria per il cambio di alcuni serramenti e la sistemazione degli impianti tecnologici e delle finiture della porzione nello stato originale.

Non indicata in catasto, vi è una scala di collegamento che, partendo dal disimpegno di fronte alla lavanderia, conduce al piano primo e collega quindi anche gli altri appartamenti.

B. Non è stato possibile visionare l'appartamento al primo piano di cui al sub.9.

Dall'esterno si è potuto verificare che l'appartamento non ha subito particolari opere di ristrutturazione, presentando finiture originali dell'epoca di costruzione. L'accesso avviene da un balcone comune all'altro appartamento del primo piano, a cui si accede attraverso una rampa di scala dal giardino comune con accesso da Via Papa Giovanni XXII. I serramenti esterni sono in legno verniciato bianco e gli infissi sono costituiti da tapparelle in plastica. L'appartamento ha una superficie di circa 70,50mq di SLP e un balcone di 5,5mq (SNR).

C. L'altro appartamento al primo piano, di cui al sub.10 risulta non abitato da diverso tempo.

E' costituito da un soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto e un bagno oltre al disimpegno della zona notte. I pavimenti sono vari e realizzati in piastrelle di ceramica per la zona giorno e per il bagno e in moquette nella zona notte. Il bagno non risulta funzionante serramenti esterni ed interni sono in legno, gli scuri sono costituiti da tapparelle in plastica.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta occupato dai proprietari, in particolare l'appartamento al piano terra, risulta occupato da _____ mentre l'appartamento utilizzato al primo piano risulta occupato da _____

4 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE

Per definire il progetto divisionale si è tenuto conto della stima precedentemente realizzata, i cui valori unitari sono stati leggermente corretti in quanto il mercato ha avuto delle ulteriori flessioni e la difficoltà con cui si possono vendere i beni è sempre più elevata. Per questo la tabella di calcolo, ripresa dalla precedente perizia, è stata modificata pervenendo ad un valore complessivo inferiore rispetto ai precedenti 405.487,83 € (euro quattrocentocinquemila quattocentoottantasette/83). Riducendo, di conseguenza, la quota relativa alla proprietà di
di circa sei mila euro.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base dell'ubicazione dell'immobile, peculiarità e caratteristiche della zona, grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione, sussistenza di vincoli e servitù attive o passive, dimensioni e superfici sotto riportate.

Sono state prese in considerazione le tabelle delle quotazioni immobiliari della Banca dati della Agenzia delle Entrate, dalla Banca dati della Borsa Immobiliare di Brescia, ProBrixia della Camera di Commercio della Provincia di Brescia (che qua si riportano) e dalla ricerca di immobili simili in vendita presso agenzie della zona. Proprio con queste ultime si è avuto una diminuzione sensibile di circa il 10%. Si è quindi calcolata la media dei valori così trovati riducendola per le porzioni di immobili in cui era necessaria una manutenzione degli impianti e delle finiture.

Come nella precedente perizia, il calcolo delle superfici è avvenuto secondo la superficie lorda commerciale (SLP) che normalmente viene utilizzata per il calcolo commerciale.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CARPENEDOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1300	L	3,3	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	3,8	5	N
Autorimesse	NORMALE	570	690	L	2,3	2,8	N
Box	NORMALE	630	780	L	2,4	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	455	560	L	1,7	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	325	410	L	1,2	1,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,8	N



Riepilogo documento

Documento:	9565-8038 del 10.09.2014 09:37
Listino:	Numero 1 Anno XIX ottobre 2013 - aprile 2014
Comune:	Carpenedolo (BS)
Tipo immobile:	Abitazioni

Carpenedolo

Valori	Minimo	Massimo
Nuovo:	1.350 €/Mq.	1.650 €/Mq.
Recente:	1.080 €/Mq.	1.280 €/Mq.
Agibile:	580 €/Mq.	990 €/Mq.
Da ristrutturare:	300 €/Mq.	400 €/Mq.

APPARTAMENTO	Valore ricavato (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Agenzia Entrate (valore medio per abitazioni civili normali)	€ 1.140,00	
ProBrixia (media aritmetica tra valore minimo immobile recente e massimo immobile agibile)	€ 1.035,00	
Valore medio desunto da agenzie immobiliari per immobili simili	€ 980,00	
Valore medio per porzione abitabile		€ 1.051,67
Decurtazione per immobili da sistemare cioè che necessitano di manutenzione straordinaria agli impianti ed alle finiture	-10,00%	-€ 105,17
Valore medio per porzione da ristrutturare		€ 946,50

Per questo il sottoscritto valuta:

- il piano terra parzialmente da sistemare e parzialmente abitabile in 1.000,00€/mq
- il piano primo abitabile 1.050,00€/mq
- piano terra porzione da sistemare 950,00€/mq
- piano terra porzione abitabile 1.050,00€/mq

BENE		SUPERFICI (mq)	COSTO al mq	VALORE STIMATO
A	SUPERFICI APPARTAMENTI (SLP)			
	PIANO TERRA SUB. 8	117,23	€ 1.000,00	€ 117.230,00
	CANTINA LAVANDERIA (50% SLP)	61,04	€ 500,00	€ 30.520,00
		TOTALE		€ 147.750,00
B	PIANO PRIMO SUB. 9	70,56	€ 1.050,00	€ 74.088,00
	BALCONE (20% SLP)	5,5	€ 210,00	€ 1.155,00
		TOTALE		€ 75.243,00
C	PIANO PRIMO SUB. 10	85,04	€ 1.050,00	€ 89.292,00
	BALCONE (20% SLP)	3,6	€ 210,00	€ 756,00
		TOTALE		€ 90.048,00
	GARAGE SUB. 11	20	€ 500,00	€ 10.000,00
	GARAGE SUB. 12	22	€ 500,00	€ 11.000,00
	GIARDINO INDIVISO			€ 35.000,00
		€ 61.506,83	€ 307.534,17	
		TOTALE GENERALE		€ 369.041,00
	PROPRIETÀ DI			(1/6) € 61.506,83

Per questo il sottoscritto in qualità di perito valuta:

la proprietà di _____ pari ad 1/6 del compendio immobiliare pari a
 $369.041,00/6=61.506,83\text{€}$ (euro sessantaunomilacinquecentosei/83)

5 PROGETTO DIVISIONALE

Si sono valutate diverse proposte divisionali, tenendo conto della composizione del compendio immobiliare complessivo, attualmente composto da un appartamento unico al piano terra e da due appartamenti al primo piano. Si è inoltre tenuto conto del diverso stato di conservazione dei vari piani e delle varie porzioni degli stessi piani, in modo da rendere più facile identificare una eventuale quota la cui separazione non comportasse problemi alle altre né diminuzione di valore all'una o all'altra parte e che corrispondesse, come da richiesta del Giudice, alla parte di proprietà dell'esecutato.

Un progetto ha dato un riscontro positivo, sia perché il valore della porzione di immobile risulta corrispondente alla quota del debitore, sia per la semplicità della divisione dal punto di vista delle opere murarie in quanto è necessario unicamente provvedere all'apertura di una porta di ingresso e alla chiusura di una parete di modeste dimensioni. Con questo progetto, si ritiene che il valore delle due proprietà, così divise, non diminuisce rispetto al valore precedente.

Il progetto divisionale prevede il frazionamento del subalterno 8, corrispondente all'appartamento al piano terra.

Esso è attualmente costituito da una grande stanza soggiorno in cui c'è l'ingresso principale, una cucina non separata se non da due setti laterali, una stanza accatastata come cantina ma utilizzata come stanza d'abitazione, lavanderia e bagno. Questa porzione è corrispondente alla zona che è stata oggetto di manutenzione straordinaria pochi anni fa, con la sostituzione dei serramenti, degli impianti e delle finiture come pavimenti e porte.

Pur avendo finiture semplici è una parte dell'abitazione che è perfettamente abitabile. Per questo motivo nella divisione questa parte (sub.8B) è stato valutato in modo superiore rispetto alla valutazione complessiva del piano terra; è stato quindi valutato in € 1.050,00 (euro millecinquanta/00) al metro quadrato.

L'altra quota del piano terra, l'attuale zona notte, costituita da due stanze di grandi dimensioni e una di piccole dimensioni, oltre ad un ulteriore bagno e disimpegno, è nello stato originale, con finiture degli anni '70. Questa parte, pur essendo anche attualmente

utilizzata, necessita di una manutenzione straordinaria che ripristini le finiture e gli impianti, e che preveda la sostituzione degli infissi esterni.

Per questo motivo nella divisione questo settore (sub.8A) è stato valutato in modo inferiore rispetto alla valutazione del piano terra; è stato quindi valutato in € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) al metro quadrato.

Il progetto divisionale prevede quindi il frazionamento in due porzioni di cui quella a nord-est è quella che viene attribuita al debitore esecutato e comprende tutta la zona notte, con le tre camere e una porzione del corridoio disimpegno. Il progetto prevede tiene conto delle necessarie opere murarie per la divisione e quelle necessarie per garantire l'accesso al nuovo subalterno che si potrà formare: la realizzazione di una nuova apertura di ingresso, che viene considerata lasciata al rustico in quanto, come detto precedentemente, tutti gli infissi andrebbero sostituiti; è prevista la chiusura del corridoio con una muratura idonea e l'eventuale realizzazione di una controparete in cartongesso sulla parete della camera ad ovest in modo che i due appartamenti siano sufficientemente isolati dal punto di vista acustico.

Si è tenuto conto anche della presenza del giardino attualmente indiviso, dandone una parte ad uso esclusivo al sub.8/A e lasciando la parte rimanente indivisa con gli altri subalterni del compendio immobiliare.

Le due corti pavimentate che fungono da accesso carraio alle autorimesse rimangono comuni a tutti i subalterni che servono. In questo modo la corte ad est rimane comune a tutti i subalterni e può servire da accesso per un eventuale posto auto da ricavare nel giardino esclusivo del sub.8/A.

In questo modo, tenuto conto anche delle spese tecniche necessarie per la presentazione della pratica edilizia e dell'accatastamento dei due subalterni che si andranno a formare, il sottoscritto ritiene di poter proporre il seguente progetto divisionale come riportato nella sottostante tabella, indicando nella porzione SUB.8/A la quota a carico del debitore esecutato Angeloni Marino e nella restante parte la quota indivisa degli altri contestatari del complesso immobiliare.

BENE		SUPERFICI (mq)	COSTO al mq	VALORE STIMATO
A	SUPERFICI APPARTAMENTI (SLP)			
	PIANO TERRA SUB. 8/A	54,46	€ 950,00	€ 51.737,00
	Realizzazione porta ingresso, compreso il falso telaio in ferro, escluso il serramento			-€ 1.200,00
	Realizzazione muro interno			-€ 850,00
	Realizzazione controparete isolante in cartongesso, doppia lastra, compresa fornitura e posa di pannello in lana di roccia ad alta densità, pronta per essere tinteggiata			-€ 675,00
	Spese tecniche			-€ 1.200,00
	GIARDINO ESCLUSIVO compreso il posto auto			€ 14.000,00
	TOTALE BENE A			€ 61.812,00
B	PIANO TERRA SUB. 8/B	62,77	€ 1.050,00	€ 65.908,50
	CANTINA LAVANDERIA	61,04	€ 525,00	€ 32.046,00
	TOTALE			€ 97.954,50
	PIANO PRIMO SUB. 9	70,56	€ 1.050,00	€ 74.088,00
	BALCONE	5,5	€ 210,00	€ 1.155,00
	TOTALE			€ 75.243,00
	PIANO PRIMO SUB. 10	85,04	€ 1.050,00	€ 89.292,00
	BALCONE	3,6	€ 210,00	€ 756,00
	TOTALE			€ 90.048,00
	GARAGE SUB. 11	20	€ 500,00	€ 10.000,00
	GARAGE SUB. 12	22	€ 500,00	€ 11.000,00
	GIARDINO INDIVISO			€ 23.000,00
	TOTALE BENE B			€ 307.245,50
	TOTALE GENERALE			€ 369.057,50

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto si pone a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Brescia, 18 settembre 2014

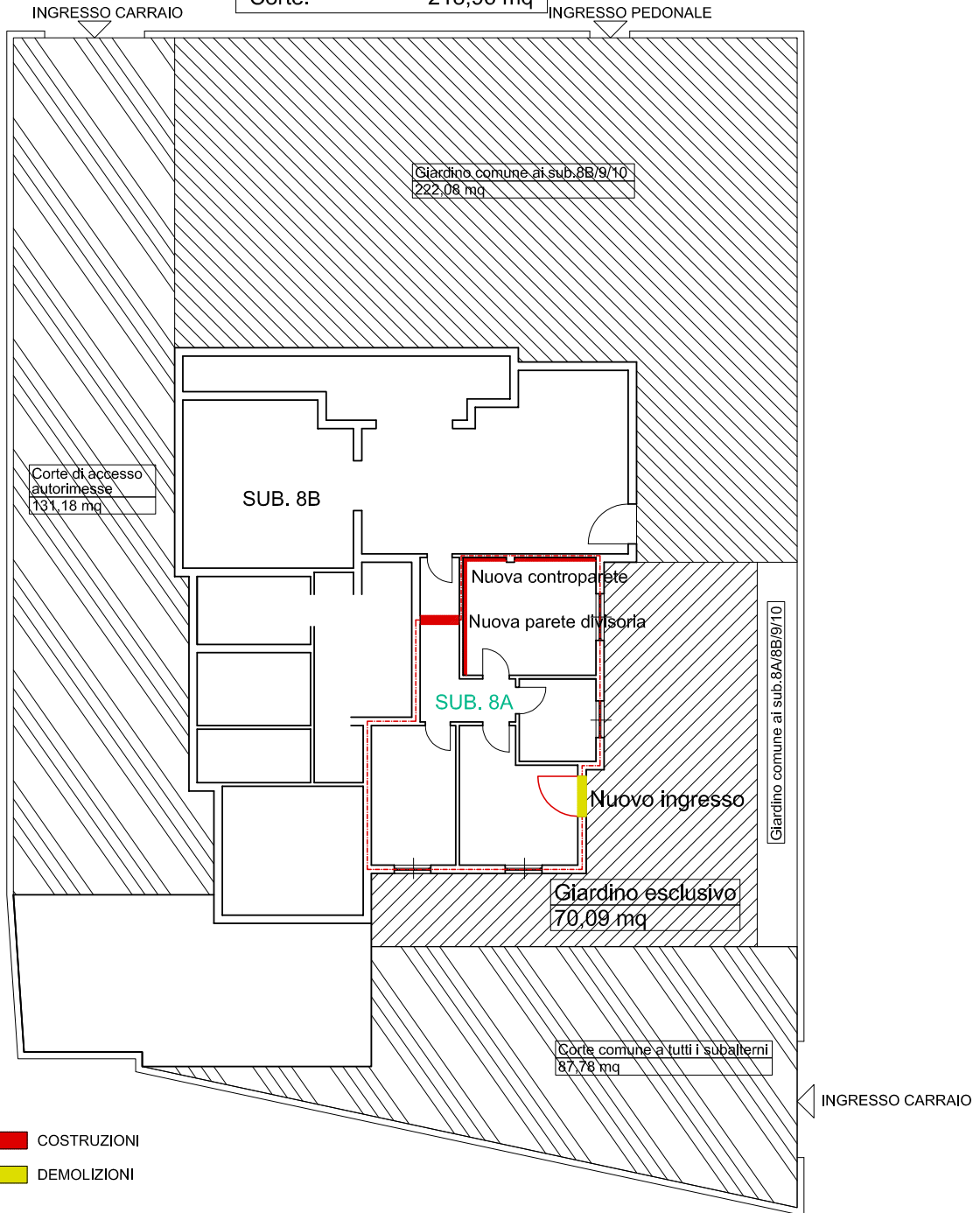
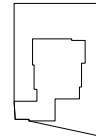


ALLEGATI:

PLANIMETRIA DIVISIONALE CON INDICATO IN ROSSO LA QUOTA DI

ALLEGATO A
 PLANIMETRIA
 Comune di Carpenedolo
 Via Cavalieri di Vittorio Veneto 2
 Piano terra
 Identificazioni catastali
 Sezione : NCT
 Foglio : 21
 Particella : 326
 Subalterno: 8

SLP sub.8A:	54,33 mq
Giardino sub.8A:	70,09 mq
SLP sub.8B:	62,90 mq
Cantina e lavan:	61,04 mq
Giardino sub.8B:	454,91 mq
Diritto di transito:	13,87 mq
Giardino:	222,08 mq
Corte:	218,96 mq



Fuori scala